



GLOBAL VIETNAM  
LAWYERS

# CẬP NHẬT PHÁP LUẬT

Tháng 11 Năm 2024

**Thí điểm mở rộng các loại  
đất thực hiện dự án nhà ở  
thương mại – Khung pháp lý  
mới cho dự án bất động sản**



[www.gvlawyers.com.vn](http://www.gvlawyers.com.vn)

Sau thời gian dài chờ đợi, ngày 30/11/2024, Quốc hội đã thông qua *Nghị quyết về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất (“Nghị quyết”)* với thí điểm thực hiện trong 05 năm kể từ ngày 01/4/2025. Đây là chính sách được cộng đồng doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang rất quan tâm trong việc tháo gỡ vướng mắc liên quan đến việc mở rộng các loại đất khác không phải là đất ở để phát triển dự án nhà ở thương mại.

### 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Nghị quyết được áp dụng trên phạm vi toàn quốc đối với dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản trong trường hợp: (1) nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ); (2) đang có QSDĐ; (3) đang có QSDĐ và nhận QSDĐ; và (4) được các tổ chức đang sử dụng đất thành lập để thực hiện dự án nhà ở thương mại trên diện tích của cơ sở sản xuất, kinh doanh phải di dời do ô nhiễm môi trường, cơ sở phải di dời theo quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

### 2. Các loại đất thực hiện dự án nhà ở thương mại được thỏa thuận

Nghị quyết cho phép tổ chức kinh doanh bất động sản thực hiện dự án nhà ở thương mại được nhận chuyển QSDĐ, chuyển mục đích sử dụng đất đối với một hoặc các loại đất sau: (1) đất nông nghiệp; (2) đất phi nông nghiệp không phải đất ở; và (3) đất ở và đất khác trong cùng thửa đất đối với trường hợp thỏa thuận về nhận QSDĐ.

### 3. Điều kiện thực hiện dự án nhà ở thương mại

Nghị quyết quy định việc thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận QSDĐ hoặc đang có QSDĐ phải đáp ứng các điều kiện sau đây: (1) phạm vi khu đất, thửa đất thực hiện dự án phải (i) phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc nằm

trong quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, (ii) phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt, (iii) nằm trong danh mục các khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua; (2) có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận cho phép tổ chức kinh doanh bất động sản nhận chuyển QSDĐ đối với dự án thực hiện theo hình thức nhận QSDĐ; và (3) tổ chức kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Trường hợp sử dụng diện tích đất quốc phòng, đất an ninh đã được quy hoạch đưa ra khỏi đất quốc phòng, đất an ninh để thực hiện dự án thí điểm thì ngoài các điều kiện nêu ở trên, còn phải có văn bản chấp thuận của Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ Công an đối với đất an ninh.

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/4/2025 và được thực hiện trong 05 năm. Sau khi Nghị quyết này hết hiệu lực, tổ chức kinh doanh bất động sản đang thực hiện dự án thí điểm theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư được tiếp tục thực hiện cho đến khi kết thúc dự án. Người nhận QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong dự án thí điểm có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

Như vậy, việc thông qua Nghị quyết đã mở ra hành lang pháp lý vững chắc cho các dự

án nhà ở thương mại đã và đang vướng mắc vì loại đất thực hiện dự án, cũng như giúp doanh nghiệp linh hoạt hơn trong việc sử dụng quỹ đất của mình. Đồng thời, tạo điều kiện thuận lợi để người sử dụng đất và nhà đầu tư được chủ động thỏa thuận nhận QSDĐ đối với đất khác không phải là đất ở trong việc thực hiện các dự án nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, giảm thiểu sự can thiệp của cơ quan hành chính, hạn chế phát sinh thủ tục hành chính, giảm bớt chi phí tuân thủ, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch. Để triển khai các dự án nhà ở thương mại trong thời gian tới, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và nhà đầu tư sẽ chờ Chính phủ ban hành văn bản hướng dẫn chi tiết Nghị quyết và sau đó, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể danh mục “dự án thí điểm” đối với các khu đất được thỏa thuận về nhận QSDĐ hoặc đang có QSDĐ để thực hiện dự án nhà ở thương mại tại địa phương.



**GLOBAL VIETNAM  
LAWYERS**

## LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI

[info@gvlawyers.com.vn](mailto:info@gvlawyers.com.vn)

**Trụ sở chính – TP. HCM**

Tầng 8, Tòa nhà Centec,  
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai  
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3  
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Tel: +84 (28) 3622 3555

**Chi nhánh Hà Nội**

Tầng 10A, Tòa nhà  
CDC, 25 Lê Đại Hành  
Quận Hai Bà Trưng  
Hà Nội, Việt Nam  
Tel: +84 (24) 3208 3555

**Chi nhánh Đà Nẵng**

Tầng 3, Tòa nhà Indochina  
Riverside, 74 Bạch Đằng  
Quận Hải Châu  
Đà Nẵng, Việt Nam  
Tel: +84 (28) 3622 3555

*Nội dung của Cập nhật pháp luật này không phải là tư vấn pháp lý và cũng không thể hiện ý kiến của chúng tôi hoặc của bất cứ luật sư hay chuyên gia tư vấn nào của chúng tôi. Bản tin này cung cấp các thông tin chung và những thông tin này có thể chưa đầy đủ hoặc chưa được cập nhật kịp thời tại thời điểm được đọc. Nội dung này cũng không nhằm sử dụng như phần hỗ trợ thêm cho các ý kiến tư vấn và quan điểm pháp lý của chúng tôi. Vui lòng tìm kiếm các ý kiến tư vấn pháp lý hoặc tư vấn chuyên nghiệp khác phù hợp với những vấn đề mà bạn gặp phải. Chúng tôi, GV Lawyers, tuyên bố rõ ràng là sẽ không chịu trách nhiệm về những hành động hoặc không hành động dựa trên bất kỳ hoặc toàn bộ nội dung của Bản tin cập nhật này.*

[www.gvlawyers.com.vn](http://www.gvlawyers.com.vn)

